

Voorlopige agenda van de commissie Ruimte en Wonen van 14 mei 2008

Hierbij wordt u uitgenodigd voor de openbare vergadering van de commissie Ruimte en Wonen

Datum: woensdag 14 mei 2008
Aanvang: 16:30 uur
Locatie: Nieuwe raadzaal
Voorzitter: H.P.Klijnsma
Griffier: H. Dijksterhuis

OPENING EN MEDEDELINGEN

- a. Mededelingen voorzitter / wethouder
- b. Vaststelling agenda
 - Agenda raadsclie. Ruimte en Wonen 14 mei 2008** (pdf)
 - Verslag raadsclie. Ruimte en Wonen 14 mei 2008** (pdf)

A. A. ALGEMEEN DEEL

- A.1. Vaststelling conformstukken
 - Raadsvoorstel - Plankostenkrediet sportpark De Hoogte** (pdf)
 - Raadsvoorstel - aanvraag aanvullend krediet plankosten bestemmingsplannen Nieuw Front en Waterrand** (pdf)
 - Raadsvoorstel - Nieuwe wet ruimtelijke ordening en de exploitatieverordening** (pdf)
- A.2. Rondvraag

B. B. INHOUDELIJK DEEL

- B.1. Brief met evaluatie tijdelijke maatregel (25% norm) voor kamerverhuurpanden
- B.2. Voorstel inzake Ruimtelijke Onderbouwing Plutolaan 541 met inspraakrapportage
 - Raadsvoorstel - Vaststelling Ruimtelijke Onderbouwingplus Plutolaan 541** (pdf)

C. C. HUISHOUELIJK DEEL

C.1. Lange termijnagenda

C.2. Ingekomen stukken en stukken ter kennisname

C.3. Vaststelling verslag 9 april 2008

Agenda raadscie. Ruimte en Wonen 14 mei 2008

RAADSCOMMISSIE RUIMTE en WONEN

Concept-agenda: R&W 08/05
Datum: woensdag 14 mei 2008
Tijd: 16.30 uur – 19.00 uur
Plaats: nieuwe raadzaal
Voorzitter: dhr. H.P.Klijnsma
Commissiegriffier: dhr H. Dijksterhuis ☎ 367 7724
E-mail: henk.dijksterhuis@griffie.groningen.nl

OPENING EN MEDEDELINGEN

- a. Mededelingen voorzitter / wethouder
- b. Vaststelling agenda

A. ALGEMEEN DEEL

A.1. Vaststelling conformstukken:

Voorstel inzake plankostenkrediet sportpark De Hoogte

Voorstel inzake aanvullend krediet plankosten bestemmingsplannen Nieuw Front en Waterrand

Voorstel inzake nieuwe Wet ruimtelijke ordening en de exploitatieverordening

A.2. Rondvraag

B. INHOUDELIJK DEEL

B.1 Brief met evaluatie tijdelijke maatregel (25% norm)
voor kamerverhuurpanden

B.2 Voorstel inzake Ruimtelijke Onderbouwing Plutolaan 541 met inspraakrapportage

C. HUISHOUDELIJK DEEL

- C.1.** Lange termijnagenda
- C.2.** Ingekomen stukken en stukken ter kennisname
- C.3** Vaststelling verslag 9 april 2008

Verslag raadscie. Ruimte en Wonen 14 mei 2008

RAADSCOMMISSIE RUIMTE EN WONEN

Besluitenlijst 14 mei 2008

Plaats: nieuwe raadzaal

Tijd: 16.30 uur tot 19.00 uur

Aanwezig: H.P. Klijnsma (voorzitter), F. de Vries (wethouder), J. Spakman (PvdA), H. v.d. Heijdt (PvdA), A. de Rooij (PvdA), G. Spieker (Stadspartij), J. Schaaf (SP), E. Eikenaar (SP), L. van Mameren (VVD), mevr. B. de Boer (VVD), E. v.d. Wilt (D66), S. Antuma (Student & Stad), D. de Haan (GroenLinks), H. Miedema (GroenLinks), J. Vogel (CDA), D. de Jong (ChristenUnie) en H. Dijksterhuis (Griffie)

Overige aanwezigen: R. Klaassen en K. Muller (beide RO/EZ)

Opening en mededelingen

Mededelingen voorzitter

- extra vergadering op donderdag 29 mei a.s.
- wensen en bedenkingen op collegebrief inzake uitbreiding stadion Euroborg schriftelijk doorgeven voor maandag 19 mei a.s. 12.00 uur bij de Griffie
- excursie Forum in juni, data volgen..
- er wordt een vragenkaartje Staat P georganiseerd voorafgaand aan de bespreking

Mededelingen wethouder

- op 29 mei uitgebreide discussie over het onderwerp “wonen”
- Staat P: komt één exemplaar per fractie beschikbaar
- 451 handtekeningen aangeboden gekregen van de initiatiefgroep Peizerweg inzake kamerverhuur / studentenhuisvesting

Vaststelling agenda

ongewijzigd vastgesteld

A. ALGEMEEN DEEL

A.1 VASTSTELLING CONFORMSTUKKEN.

1^e conformstuk inzake plankostenkrediet sportpark de Hoogte

geen opmerkingen

2^e conformstuk inzake plankosten bestemmingsplannen Nieuw Front en Waterrand

geen opmerkingen

3^e conformstuk inzake nieuwe Wet Ruimtelijke Ordening en exploitatieverordening

geen opmerkingen

de voorzitter concludeert dat alle voorstellen als conformstuk naar de raadsagenda gaan

A.2 RONDVRAAG.

dhr. Eikenaar – graag afschrift brief aan IN inzake balansventilatie naar raadscommissie (toezegging uit discussie vorige vergadering)

dhr. Vogel – blij met plannen college om voorzieningen te realiseren in de wijken Gravenburg en de Held; om welke voorzieningen gaat het en wanneer ?

dhr. Schaaf – voortgang bouw Grunobuurt; bewoners ook voldoende informeren

weth. de Vries – zegt toe afschrift brief aan IN naar de raadscommissie te sturen – over de voorzieningen in de Held / Gravenburg komt binnenkort een voorstel bij de commissie – zegt toe de raadscommissie te informeren over de voortgang van de bouw in de Grunobuurt, ook rol Nijestee

Verslag raadscie. Ruimte en Wonen 14 mei 2008

B. INHOUDELIJK DEEL

B.1 BRIEF MET EVALUATIE TIJDELIJKE MAATREGEL (25% NORM) VOOR KAMERVERHUURPANDEN

dhr. Vehof (namens bewoners Parkweg e.o.) – begrip voor noodzaak adequate huisvesting voor studenten – doet beroep op RUG, Hanzehoogeschool, corporaties en gemeente om tot nieuwbouw en renovatie te komen – balans raakt zoek tussen de permanente bewoners en de tijdelijke bewoners (studenten) – naast het nemen van maatregelen moet ook het *niet afgeven* van een vergunning vaker worden toegepast – geluidsnormering en flankerend beleid blijven druppels op een gloeiende plaats als kamerverhuur de overhand krijgt in een straat – norm van 15% is een begin

dhr. Vermeer (comité “ongestoorde nachtrust”) – wijst op toegezonden mail en hoeveelheid handtekeningen – pleit voor terugkeer naar oude norm van 9%

dhr. Duits (GSB/Dwars) – nooit voorstander geweest van norm van 25%; een norm is ook niet effectief – een regel instellen vraagt ook om handhaving en dat blijft achterwege – meer aandacht nodig voor brandveiligheid en controle door brandweer

dhr. Jongerius (namens Woonwinkel) – slechts deel van de woningnood op te lossen – relatie leggen met langer leegstaande kantoren (12% van huidig bestand) – ligt een rol voor de gemeente bij nieuwe kantoorgebouwen – meer aandacht voor huurteams; maakt goede controle mogelijk

dhr. Bos (namens GSB/Woonwinkel) – probleem is niet een tekort aan kamers maar doorstroming – na komst Leegstandswet duidelijker regels inzake kamerverhuur van kracht – probleem is nu de handhaving van die regels – rol voor de gemeente hierin

mevr. v.d. Nieuwboer (Contractus, koepel van 7 studentenverenigingen) – wijst op ingediend initiatief “Actieplan tegen de woningnood” – de 15% norm die nu wordt voorgesteld kan niet als structurele oplossing worden beschouwd – structurele oplossingen komen tot stand door contact en overleg tussen studenten en bewoners – bezig met organiseren forum tussen studenten en buurtbewoners

dhr. Miedema – tegen de norm gestemd, norm per straat geen goed middel – 0dB norm wel acceptabel als middel – wel meer kamers gerealiseerd maar ook veel straten waar de 25% norm is overschreden – tegen de voorgestelde norm van 15% per straat – 25% norm handhaven totdat er maatwerk per straat komt – studentenkamers in leegstaande kantoren omdat aantal kamers te langzaam stijgt – geen nieuwe vergunningen afgeven voor panden die hier niet geschikt voor zijn (houten vloeren)

dhr. Vogel – doelstelling bijna gehaald, maar ten koste van te veel – meer dan 100 straten waar een bezetting van meer dan 25% kamerverhuur aanwezig is en waar nu veel problemen zijn – straten met een huidige bezetting van meer dan 25% terugbrengen naar 15% - is norm van 15% wel de goede; waarom niet lager? – heeft het beleid in de afgelopen jaren gefaald en had er meer gestuurd moeten worden op minder concentratie – actie inzetten samen met RUG en Hanze – is 700 extra woningen tot 2014 wel genoeg? – welke activiteiten lopen er voor buitenlandse studenten – pleit voor het houden van een hoorzitting

dhr. v.d. Wilt – huidig beleid heeft gefaald – er is een onevenwichtige balans in een aantal straten – de nu voorgestelde maatregelen zijn noch adequaat noch proportioneel – rol overheid is regulerend – bereid om de nodige adequate maatregelen te nemen – meer handhaving nodig bij overlast (zie ook de motie in de raad..) – blij met inbreng van Contractus

dhr. de Jong – vanaf 2005 flankerend beleid; vraagt toch meer aandacht – 15% norm is beter dan 25% norm maar liever terug naar oude norm van 9% - geen illegale kamerverhuur toestaan; dan strikte maatregelen nemen – wel voorstander van toepassing 0dB norm – definitief standpunt later in de raad – wel voorstander van een hoorzitting

mevr. van Mameren – voldoende kamers nodig voor studenten – instemming met 25% norm – prognose van extra kamers in de toekomst erg mager; accent leggen op kwaliteit van de kamers – voorstander van het houden van een hoorzitting – een norm van 15% is absoluut geen oplossing – sterker accent leggen op handhaving (gebeurt nu veel te weinig) – flankerend beleid heeft te weinig vorm gekregen; geldt ook voor het leveren van maatwerk in straten – is noemen van namen van verhuurders haalbaar? – “lik op stuk beleid” voeren! – blij met initiatieven van Contractus

Verslag raadsclie. Ruimte en Wonen 14 mei 2008

dhr. Spieker – voorgestelde maatregelen lossen huidige problemen niet op – mensen met klachten over overlast vooral serieus nemen – oudere studenten zouden jonge studenten moeten aanspreken op hun gedrag – politie zou haar taak hierin nauwgezetter moeten uitvoeren – Contractus: prima inzet
dhr. Eikenaar – geen voorstander van weer een norm per straat – wel voorstander van de 15% norm hoewel dat slechts een deel van het probleem oplost – extra inzet op handhaving – extra kamers moeten vooral van de inzet van de corporaties komen – onderbrengen in leegstaande kantoren ? – voor invoering van de huurteams

dhr. Antuma – studenten wonen al jaren harmonieus tussen de stad, dit voorstel draait allemaal weer terug – dit voorstel van 15% is eigenlijk paniekvoetbal – de praktijk zal uitwijzen dat geen enkele norm in de praktijk voldoet – er is maatwerk per straat nodig, eventueel per deel van een straat, maar het college is niet bereid hier aan te voldoen – meer inzet nodig op nieuwbouw studentenhuysvesting; de huidige aanname tot 2014 is volstrekt ontoereikend – flankeren beleid: naamgeving campagne aanpassen – meer handhaving noodzakelijk op overlast en daar capaciteit voor vrijmaken –

dhr. Spieker: ouderejaars studenten een nadrukkelijke rol geven in de begeleiding van eerstejaars kan veel overlast wegnemen

Antuma – akkoord, zie voorstel van Contractus – huurteams instellen
dhr. v.d. Heijdt – moet gaan om kwaliteitsverbetering binnen studentenhuysvesting; een norm kan daar aan bijdragen – hoe komen we aan deze 15% norm, wel voorstander van ! – meer inzet op ombouw kantoorpanden – flankerend beleid: naamgeving campagne aanpassen – voorstander van toepassing 0dB norm – blij met inzet van Contractus om in goed overleg problemen op te lossen

weth. de Vries – studenten belangrijk voor de stad – destijds met steun van de raad normen losgelaten die voorheen bestonden om kamernood op te lossen – nu meer aandacht nodig voor de keerzijde van dat beleid: bestrijding van de overlast – 15% norm is gekozen om zowel het programma te kunnen realiseren en daarnaast meer dan 100 straten “op slot te zetten” en de overlast te reduceren – toepassing van de 0dB norm zal daarnaast een kwalitatieve slag kunnen opleveren – zegt toe samen met de corporaties te kijken naar ophoging van het studentenwoningen; ook de RUG/Hanze daarbij betrekken – verhuurders die zich niet willen houden aan de 0dB norm krijgen geen vergunning meer of wordt de bestaande vergunning ingetrokken – meer aandacht geven aan handhaving bij gevallen van overlast; inzet van politie wordt besproken met de burgemeester, voor de raad op terug – aangezien de huidige maatregel van 25% z’n grondslag binnenkort zou verliezen dient hiervoor, tenminste tot aan het moment van het raadsdebat, verlenging te worden verleend – ook even tot dat moment wachten met toepassing van het 0dB pakket – mogelijk komt er nog een hoorzitting ?

dhr. Vogel bevestigt dat een viertal partijen in de raad: CDA, VVD, ChristenUnie en Stadspartij voornemens zijn een hoorzitting met de stad te organiseren, voorafgaand aan de raadsvergadering van 18 juni waarin de raad een besluit over dit onderwerp zal nemen

weth. de Vries – wat te doen bij straten waar sprake is van meer dan 25% kamerverhuur: toepassing van de 0dB norm en samenwerken met de corporaties om meer studentenhuysvesting te realiseren moet “de markt straks lostrekken” – blij met de initiatieven van Contractus om in goed overleg met alle partijen tot een goede oplossing te komen – nog even goed kijken naar de naam van de campagne – de 15% norm die het college nu voorstelt is niet meer dan een hulpmiddel om te kunnen sturen op de leefbaarheid in de straten en wijken.

de voorzitter concludeert dat genoemde 4 partijen in de raad een hoorzitting zullen organiseren; besluitvorming zal plaatsvinden in de raadsvergadering op 18 juni a.s.; de huidige maatregel van 25% wordt verlegd tot (tenminste) aan het raadsdebat op 18 juni a.s.

B.2 VOORSTEL INZAKE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING PLUTOLAAN 451 MET INSPRAAKRAPPORTAGE

mevr. Jansen (namens actiecomité Plutolaan) – pas in 2007 (na verkoop aan de Huismeesters) een projectplan opgesteld wat voldoet aan de gestelde uitgangspunten – onderbouwing hiervoor opgesteld zonder overleg met de omwonenden – alternatieven van de buurt zijn nooit serieus bekijken – de buurt vindt het huidige plan van de Huismeesters met zeven bouwlagen te hoog – dit plan hoort niet op deze locatie – hier kunnen alleen grondgebonden woningen gerealiseerd worden met veel groen !

Verslag raadscie. Ruimte en Wonen 14 mei 2008

mevr. de Ruijter (namens actiecomité Plutolaan) – procedures niet goed verlopen, de bijeenkomsten in maart en april waren schijnbijeenkomsten; het plan lag al vast en niet alle omwonenden waren hiervoor uitgenodigd – het financiële belang van gemeente en corporatie moet blijikbaar zwaarder wegen dan de leefomstandigheden van de huidige bewoners – geen toestemming verlenen om dit bouwplan met zeven bouwlagen uit te voeren

dhr. Mulder (namens wijkraad Paddepoel) – nu voor de 2^e keer op de agenda – alle ca. 150 omwonenden zijn tegen deze hoogbouw – verwijst naar convenant met wijkorganisaties en in het bijzonder de inbreng van bewoners – bewoners vinden 2 bouwblokken van max. 4 of 5 bouwlagen nog acceptabel maar geen zeven bouwlagen van dit plan – als er onvoldoende overeenstemming bestaat zou er in het geheel niet gebouwd mogen worden – grondruil met Venuslaan mogelijk ?

dhr. Vogel – niet langer vasthouden aan het originele plan, er is een alternatief wat haalbaar blijkt te zijn... desondanks wil het college vasthouden aan het oorspronkelijk plan samen met de Huismeesters – vraag aan het college is om zich alsnog in te zetten voor alternatief 3 (de bouwopgave kan ook elders in de wijk Paddepoel worden gerealiseerd) en een financiële uitwerking hiervan voor te leggen aan de raadscommissie

dhr. de Rooij – moeilijk dossier, ligt heel gevoelig – kennis genomen van de alternatieven uit de buurt – maar... ook afspraken gemaakt over een bouwopgave en daarom bereid dit plan van het college te steunen vanwege de grondgebonden woningen

mevr. van Mameren – niet gelukkig met dit plan; betekent een te grote aanslag op de openbare ruimte – heeft de Huismeesters deze grond al gekocht ? – niet akkoord met dit plan

dhr. Spieker – deze hoogbouw is op deze plek niet gewenst; dat geldt ook voor de variant met 4 of 5 bouwlagen – gelet op de geldende grondprijs op deze locatie moet er wel hoogbouw plaatsvinden om nog tot enig rendement te kunnen komen – heeft de Huismeesters deze locatie gekocht met de toezegging dat hier hoogbouw mogelijk zou zijn ? – niet akkoord met dit voorstel

dhr. de Jong – wel serieus gekeken naar de alternatieven; alleen alternatief 3 springt er uit maar zijn fractie ziet eigenlijk niets in bouwblokken met 4 of 5 bouwlagen vanwege de massaliteit – liever gezien dat er andere locaties bij de planvorming waren betrokken – toch steun voor collegevoorstel

dhr. v.d.Wilt – plan van de Huismeesters op zich een mooi plan maar niet passend in deze omgeving en mist draagvlak onder de omwonenden – fractie gaat niet akkoord met dit voorstel

dhr. Schaaf – proces niet goed verlopen – blij met plan met sociale huurwoningen en grondgebonden woningen maar ziet minder in alternatief 3 – kiest voor plan college mits uitgevoerd in 4 of 5 bouwlagen

dhr. Antuma – sluit aan bij woordvoering PvdA en steunt daarmee het collegevoorstel

dhr. Miedema – grote problemen met bouwplan met 7 bouwlagen – kiest ook voor collegevariant mits uitgevoerd in 4 of 5 bouwlagen – graag info over mogelijkheden van grondruil Venuslaan

weth. de Vries – moeilijk plan, serieus gekeken naar de alternatieven – cruciale vraag is of het verantwoord is om op deze locatie te bouwen en het college heeft deze vraag steeds met ja beantwoord – daarna komt de vraag welk programma hier gerealiseerd kan worden en hier is gekozen voor een hoger element met appartementen en een lager deel met grondgebonden woningen – de aanbestedingsprocedure is verlopen via een openbare inschrijving (dec. 2005) waarbij geen stedenbouwkundige voorwaarden zijn gesteld – het plan moest voldoen aan het bestemmingsplan met de mogelijkheid van een vrijstellingsprocedure – grond is aangekocht voor eigen rekening en risico van de Huismeesters – daar is dit plan uit voortgekomen en het college vindt dit plan een beter plan dan het alternatief van de bewoners – één van de afwegingsfactoren voor het college is ook dat een corporatie bij de realisatie van plannen als deze te maken heeft met een “onrendabele top” – zegt toe voor de raadsvergadering er schriftelijke informatie beschikbaar zal komen over de variant van de omwonenden met 4 of 5 bouwlagen

de voorzitter rondt de discussie af met de conclusie dat dit voorstel als discussiestuk naar de komende raadsagenda gaat

Verslag raadsclie. Ruimte en Wonen 14 mei 2008

C.1 LANGE TERMIJNAGENDA

naar volgende vergadering

C.2 INGEKOMEN STUKKEN/TER KENNISNAME

dhr. de Jong – wil graag de collegebrief inzake de diepenring t.z.t. bespreken en zal zelf met andere fracties afstemmen hoe deze bespreking zal plaatsvinden

C.3 VASTSTELLING VERSLAG

naar volgende vergadering

de voorzitter sluit de vergadering (19.00 uur)

TOEZEGGINGEN:

- Het college zegt toe een afschrift van de brief aan IN inzake balansventilatie (Akkerstraat) naar de raadscommissie te zullen sturen
- Het college zegt toe de raadscommissie te zullen informeren over de voortgang van de bouw in de Grunobuurt en er bij Nijestee op aan te dringen dat, voor zover nodig, ook met de bewoners te doen
- Het college zegt toe samen met de corporaties, de RUG en de Hanze Hogeschool nog voor de zomervakantie te kijken naar mogelijkheden om het aantal studentenwoningen te vergroten
- Het college zegt toe voor de komende raadsvergadering met schriftelijke informatie te zullen komen over het alternatieve bouwplan met vier of vijf bouwlagen van de bewoners rond Plutolaan 451

Raadsvoorstel - Plankostenkrediet sportpark De Hoogte

RAADSVOORSTEL:

2007-2008

Ons kenmerk: RO 08.1598683

Registratienummer : GR 08.

Ingekomen op :

Onderwerp: Plankostenkrediet sportpark De Hoogte

Groningen,

Aan de raad,

Al in het project *Intense Stad* (2002) wordt een plan voorgesteld voor ongeveer 200 woningen op sportpark De Hoogte. Nu de voetbalvereniging VVK na de zomer 2008 gaat verhuizen naar sportpark Het Noorden kan ook de planontwikkeling worden voortgezet om de woningbouw op deze locatie mogelijk te maken.

Het plan.

Het gaat in het concrete plan in totaal om 246 woningen, met een fifty-fifty verdeling in sociale huur- en koopwoningen (in de sociale en middeldure klasse). Ook bestaat ongeveer de helft van de woningen uit appartementen, de andere helft uit grondgebonden woningen (rij- en patio-woningen). Het bouwplan is gemaakt in opdracht van woningcorporatie *De Huismeesters*. Voor deze ontwikkeling is een vrijstellingsprocedure van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk. Daartoe dient een stedenbouwkundig plan te worden gemaakt waar de nieuwe bestemming wordt ingevuld en wordt aangegeven binnen welke randvoorwaarden de ontwikkeling kan plaatsvinden. Het stedenbouwkundig plan zal binnen de gemeente worden opgesteld en, voorzien van een inspraakrapport, eind 2008 worden voorgelegd aan uw raad.

Plankosten.

Voor het opstellen van het stedenbouwkundig plan De Hoogte zijn de plankosten geraamd op € 140.000,-, exclusief BTW. Deze kosten worden volledig gedekt uit de grondverkoop aan de corporatie *De Huismeesters*.

Raadsvoorstel - Plankostenkrediet sportpark De Hoogte

2

Begrotingswijziging 2008						
Betrokken dienst(en)		ROEZ				
Naam voorstel		Stedenbouwkundig plan de Hoogte				
Incidenteel / Structureel		Incidenteel				
Soort wijziging		Investering				
Tijdsplanning krediet		2008-2008				
Pr.gr.	Financiële begrotingswijziging	Lasten	Baten	Saldo	Toevoeging reserve	Onttrekking reserve
7.02	Woningbouwlocaties	140.000	140.000	-	-	-
	Totaal begrotingswijziging	140.000	140.000	-	-	-

Raadsbesluit.

Wij stellen u voor te besluiten:

- I. plankostenkrediet ter beschikking te stellen van € 140.000,-- met als dekking de grondverkoop aan de woningbouwcorporatie *De Huismeesters*;
- II. de gemeentebegroting 2008 dienovereenkomstig te wijzigen.

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

de burgemeester,

de secretaris,

Jacq. Wallage.

H.P. Bakker.

Raadsvoorstel - aanvraag aanvullend krediet plankosten bestemmingsplannen . . .

RAADSVOORSTEL:

2007-2008

Ons kenmerk: RO 08.1596152

Registratienummer : GR 08.

Ingekomen op :

Onderwerp: aanvraag aanvullend krediet plankosten bestemmingsplannen Nieuw Front en Waterrand

Groningen,

Aan de raad,

Begin 2004 stelde u de ontwikkelingsvisie Oosterhamriktracé vast onder de titel *De radiaal wakker gekust*.

Medio 2007 heeft u een herziene integrale exploitatiebegroting vastgesteld voor dit gebied. Bij de vaststelling van de visie was nog sprake van één gezamenlijke grondexploitatie; de herziene integrale exploitatiebegroting vormt een combinatie van grondexploitaties voor de verschillende deelgebieden.

Zowel de visie als de herziene integrale exploitatiebegroting gaan uit van gefaseerde ontwikkeling en uitvoering van de verschillende deelgebieden over een periode van 15 à 20 jaar. Om deze reden worden ook de plankostenkredieten gefaseerd aangevraagd.

In de afgelopen 4 jaar heeft u reeds een aantal ontwikkelingen in gang gezet.

- De verplaatsing van enkele bedrijven, zoals Simmeren en Siebesma.
- De planologische procedures voor het verkleinen van de geluidscontouren die een belemmering vormden voor de gewenste woningbouw.
- Een onderzoek naar mogelijk gebruik van de huidige busbaan door UMCG-gerelateerd autoverkeer.
- Een voorbereidingsbesluit en stedenbouwkundige plannen voor verschillende deelgebieden waardoor, anticiperend, bouwplannen uitgevoerd kunnen worden. Dit betreft de locaties Antillenstraat e.o., het Wielewaalplein en de voormalige Shell-locatie. Dit voorjaar start de bouw van de eerste fase aan de Antillenstraat (ca. 80 woningen) en op de Shell-locatie (ca. 200 woningen). Later dit jaar volgen sloop en nieuwbouw aan het Wielewaalplein (ca. 50 woningen en 1400 m² winkeloppervlak).
- Op grond van de hierboven vermelde "herziene integrale grondexploitatie" konden de deelgebieden A en B (noordelijke kanaaloever) en enkele locaties binnen de deelgebieden 1, 3 en 5 (zuidelijke oever) binnen de gestelde financiële uitgangspunten verder ontwikkeld worden.

Raadsvoorstel - aanvraag aanvullend krediet plankosten bestemmingsplannen ...

2

Inmiddels gaan de ontwikkelingen door. Wij stelden u al in kennis van het voorontwerp bestemmingsplan "Waterrand" voor de deelgebieden 1 t/m 5 (zuidelijke oever) en zijn thans doende met de afwikkeling van inspraak en vooroverleg. Daarnaast zullen wij u op korte termijn ter informatie een voorontwerp bestemmingsplan "Nieuw Front" voor de deelgebieden A en B (noordelijke oever) aanbieden en dit ontwerp vrijgeven voor inspraak.

Voor het opstellen van de twee bestemmingsplannen "Nieuw Front" en "Waterrand" zijn de plankosten geraamd op respectievelijk € 127.000,-- en € 264.000,--. Van deze plankosten is een deel meegenomen in de herziene integrale grondexploitatieopzet OHT 2006, die u in juni 2007 heeft vastgesteld. Dit betreft bedragen van respectievelijk € 52.000,-- en € 160.000,-- die zijn gedekt uit structureel nieuw beleid 2007, Woningbouwproductie.

Voor de overige plankosten vragen wij u een aanvullend krediet ter beschikking te stellen.

De dekking van de resterende plankosten van € 75.000,-- voor het bestemmingsplan "Nieuw Front" wordt voorzien in de grondexploitaties van de deelgebieden A en B. De resterende plankosten van € 104.000,-- voor het bestemmingsplan "Waterrand" worden grotendeels, namelijk tot € 91.745,--, gedekt door woningcorporatie Nijestee via een nog nader uit te werken overeenkomst. Het restant van de plankosten ad € 12.255,- wordt gedekt uit de grondexploitaties van de deelgebieden 1, 3 en 5. De genoemde bedragen zijn exclusief BTW.

Met de hier geschetste inzet van in- en externe middelen is de economische uitvoerbaarheid van de bestemmingsplannen aangetoond.

Begrotingswijziging 2008						
Betrokken dienst(en)	RO/EZ					
Naam voorstel	Oosterhamktracé deel A en B					
Incidenteel / Structureel	Incidenteel					
Soort wijziging	Investering					
Tijdsplanning krediet	2008-2012					
Pr.gr. Financiële begrotingswijziging	Lasten	Baten	Saldo	Toevoeging reserve	Onttrekking reserve	Saldo
7.02 Woningbouwlocaties	75.000	75.000	-	-	-	-
Totaal begrotingswijziging	75.000	75.000	-	-	-	-

Begrotingswijziging 2008						
Betrokken dienst(en)	RO/EZ					
Naam voorstel	Bestemmingsplan Waterrand					
Incidenteel / Structureel	Incidenteel					
Soort wijziging	Investering					
Tijdsplanning krediet	2008-2018					
Pr.gr. Financiële begrotingswijziging	Lasten	Baten	Saldo	Toevoeging reserve	Onttrekking reserve	Saldo
7.02 Woningbouwlocaties	104.000	104.000	-	-	-	-
Totaal begrotingswijziging	104.000	104.000	-	-	-	-

Raadsvoorstel - aanvraag aanvullend krediet plankosten bestemmingsplannen . . .

3

Wij stellen u daarom voor te besluiten:

- I. een aanvullend plankostenkrediet ter beschikking te stellen van € 75.000,-- exclusief BTW met als dekking de grondexploitaties van de deelgebieden A en B;
- II. een aanvullend plankostenkrediet ter beschikking te stellen van € 104.000,-- met als dekking de bijdrage van woningcorporatie Nijestee en de grondexploitaties van de deelgebieden 1 (D-locatie), 3 (Struisvogelstraat e.o.) en 5 (AlfaLaval);
- III. de gemeentebegroting 2008 dienovereenkomstig te wijzigen.

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

De burgemeester,

De secretaris,

Jacq. Wallage.

H.P. Bakker.

Raadsvoorstel - Nieuwe wet ruimtelijke ordening en de exploitatieverordening

RAADSVOORSTEL:

2007-2008

Ons kenmerk: RO 08.1617987

Registratienummer : GR 08.

Ingekomen op :

Onderwerp: Nieuwe wet ruimtelijke ordening en de exploitatieverordening

Groningen,

Nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro):

Wel of geen exploitatieverordening?

Per 1 juli 2008 treedt een nieuwe Wet ruimtelijke ordening in werking, afgekort Wro. Deze komt in de plaats van de huidige Wet *op de* ruimtelijke ordening, afgekort WRO. In een aantal opzichten heeft de nieuwe wet gevolgen van betekenis voor burgers en voor hun overheidsorganisaties. Evenals de overige gemeenteraden in Nederland zult u een aantal besluiten moeten nemen over aanpak en procedures rond ruimtelijke regelgeving en beleid. Deze besluiten vergen de nodige overwegingen, die wij thans inventariseren en beschrijven teneinde die tijdig aan u te kunnen voorleggen. Eén voorstel vergt minder overweging en kan daarom worden losgekoppeld van uw overige besluitvorming over dit onderwerp. Dit betreft de huidige gemeentelijke exploitatieverordening die u, hoe dan ook, zult moeten intrekken. Wij lichten dit hierna toe.

De huidige situatie.

Een gemeente kan de kosten van openbare voorzieningen die "baat opleveren" op drie manieren verhalen op degenen die hierbij zijn gebaat:

1. bij de gronduitgifte: de kosten worden dan doorberekend in de uitgifteprijs;
2. via baatbelasting;
3. via een exploitatiebijdrage die wordt overeengekomen in een (exploitatie)-overeenkomst.

Mogelijkheid 3 moet volgens de huidige Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO), artikel 42, via een (exploitatie)overeenkomst beantwoorden aan de eisen, vastgelegd in een gemeentelijke exploitatieverordening. Volgens de huidige wetgeving moeten gemeenten dan ook daarover beschikken.

Ook de gemeente Groningen heeft zo'n verordening. Bij raadsbesluit van 18 februari 1998 is de *Exploitatieverordening Groningen 1998* vastgesteld. Deze verordening regelt onder meer:

- welke werken worden beschouwd als "voorzieningen van openbaar nut";
- wat wordt verstaan onder de kosten van in-exploitatie-brengen;
- hoe de exploitatiebijdrage wordt berekend;

Raadsvoorstel - Nieuwe wet ruimtelijke ordening en de exploitatieverordening

2

- de voorwaarden aan een exploitant die zelf een exploitatieovereenkomst aanvraagt.

Van WRO naar Wro.

Per 1 juli 2008 wordt een nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) van kracht.

Anders dan de huidige WRO bevat de nieuwe Wro geen plicht tot vaststelling van een exploitatieverordening. Op grond van artikel 6.23 Wro kan de gemeenteraad wel een exploitatieverordening vaststellen, maar dat hoeft niet.

Tot nu toe moest een gemeente over die verordening beschikken omdat de wet zelf - de huidige WRO dus - vrijwel niets regelde over kostenverhaal. Dat wordt nu anders. De nieuwe Wro biedt, samen met het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), wel een uitgebreide regeling over kostenverhaal.

Hierdoor vervalt grotendeels het nut van een eigen gemeentelijke verordening. Dit is grotendeels, want een eigen verordening kan nog wel enkele procedurele aspecten vastleggen voor het sluiten van overeenkomsten. Dan wordt in alle gevallen volgens een bepaald stamien gewerkt. Zo'n verordening heeft evenwel als nadeel dat de gemeente onverplicht en naast de wet een extra toetsingskader en extra beperkingen creëert voor te sluiten overeenkomsten. Volgens vaste jurisprudentie moet een gemeente zich namelijk, als zij een verordening creëert, in alle gevallen houden aan de bepalingen uit die verordening.

Voorgesteld wordt dan ook **geen** nieuwe exploitatieverordening vast te stellen en de oude exploitatieverordening in te trekken, indien het gaat over overeenkomsten die onder het regime van de nieuwe Wro totstandkomen.

Voor "oude gevallen" blijft de exploitatieverordening van kracht. Dat is ook geregeld in het overgangsrecht, in de Invoeringswet Wro. Onder "oude gevallen" worden verstaan:

- (exploitatie)overeenkomsten gesloten voor de inwerkingtreding van de nieuwe Wro;
- na de inwerkingtreding van de nieuwe Wro gesloten (exploitatie)-overeenkomsten die betrekking hebben op een bestemmingsplan van vóór de nieuwe Wro (dit is ter visie gelegd vóór de inwerkingtreding van de Wro). Hiervan is sprake in de volgende situaties:
 - het bestemmingsplan kent een directe bouwtitel;
 - het bestemmingsplan kent een bouwverbod, maar de gemeente kiest er na de inwerkingtreding van de nieuwe Wro voor dit bestemmingsplan uit te werken;
 - het bestemmingsplan kent een wijzigingsbevoegdheid en de gemeente kiest ervoor het ontwerp wijzigingsplan binnen 1 jaar na de inwerkingtreding van de nieuwe Wro ter visie te leggen.

Overigens is de exploitatieverordening niet van toepassing op overeenkomsten, te sluiten na de inwerkingtreding van de nieuwe Wro en gericht op uitvoering van een artikel 17 of 19 WRO-vrijstelling. In die situatie geldt artikel 6.24 van de nieuwe Wro.

Omdat de nieuwe ro-wetgeving al een uitgebreide regeling over kostenverhaal bevat, vervalt grotendeels het nut van een eigen gemeentelijke verordening. Die heeft bovendien als nadeel dat de gemeente naast de wet een extra toetsingskader en extra beperkingen creëert. Het voordeel - van het vastleggen van een bepaald stamien - kan

Raadsvoorstel - Nieuwe wet ruimtelijke ordening en de exploitatieverordening

3

ook op een andere wijze worden bereikt: door een intern protocol, waarin belangrijke stappen en aandachtspunten worden vastgelegd. De tekst van een dergelijk protocol zullen wij u te zijner tijd ter goedkeuring voorleggen.

Op grond van het vorenstaande stellen u voor te besluiten:

- I. de Exploitatieverordening Groningen 1998, vastgesteld bij raadsbesluit van 18 februari 1998, nr. 5v, per 1 juli 2008 in te trekken, ten aanzien van ruimtelijke plannen vallend onder het regime van de nieuwe Wro;
- II. de Exploitatieverordening Groningen 1998 van toepassing te laten - conform de Invoeringswet Wro - voor ruimtelijke plannen die nog onder de thans geldende WRO ter visie zijn gelegd;
- III. geen nieuwe Exploitatieverordening vast te stellen.
- IV. dit besluit bekend te maken door plaatsing in het Gemeenteblad en te publiceren in de Groninger Gezinsbode.

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

de burgemeester,

de secretaris,

Jacq. Wallage.

H.P. Bakker.

Raadsvoorstel - Vaststelling Ruimtelijke Onderbouwingplus Plutolaan 541

RAADSVOORSTEL:

2007-2008

Ons kenmerk: RO 08.1572543

Registratienummer : GR 08.

Ingekomen op :

Onderwerp: Vaststelling Ruimtelijke Onderbouwing^{plus} Plutolaan 541

Groningen,

Aan de raad,

Begin november 2007 heeft ons college u geïnformeerd over het voortraject en de start van het inspraaktraject van de Ruimtelijke Onderbouwing^{plus} 1 Plutolaan 541. Later ben u uitgenodigd voor de inspraakavond van 6 december 2007.

Verschillende fracties hebben aan deze uitnodiging gehoor gegeven, waren aanwezig en hebben actief meegedaan aan de discussies over het plan.

Bouwplan.

In het Nieuw Lokaal Akkoord hebben gemeente en woningbouwcorporaties afspraken gemaakt over de woningbouwopgave voor de komende tien jaren. Gezamenlijk zijn de ambities gedefinieerd waar partijen voor staan.

Onder meer: betere aansluiting van woningbouw op de huidige woonwensen, vermindering van wachttijd voor woningzoekenden en verbetering van de doorstroming. Met name voor starters op de huurmarkt en jonge huishoudens bestaat een fors tekort.

Woningbouwcorporatie "De Huismeesters" heeft het bouwplan Plutolaan 541 vanuit deze behoefte opgezet en hebben getracht een optimum te vinden in het aantal te bouwen woningen. Het eindresultaat van dit ontwerp-proces was een bouwblok van 7 lagen waarin 26 appartementen zijn ondergebracht en een rijtje met 7 grondgebonden woningen in 2 lagen. Allemaal in de categorie sociale huur. De openbare ruimte zal voor rekening en risico van De Huismeesters ingericht worden. De rol van de gemeente beperkt zich tot een toetsende en begeleidende rol.

¹ Het bestemmingsplan laat op de locatie geen woonbestemming toe. Middels een artikel 19-procedure kan een vrijstelling worden gegeven. Ons college is daartoe volgens de provinciale vrijstellingenlijst bevoegd. Een ruimtelijke onderbouwing is voldoende als planologische onderbouwing. Een ruimtelijke onderbouwing moet alleen gedurende 6 weken ter visie worden gelegd. De raad en de provincie worden daarbij niet ingeschakeld.

Om een nog zorgvuldiger belangenafweging mogelijk te maken, heeft ons college besloten de ruimtelijke onderbouwing een uitgebreider proces te laten doorlopen. Daarom is sprake van een Ruimtelijke Onderbouwing^{plus}.

Raadsvoorstel - Vaststelling Ruimtelijke Onderbouwingplus Plutolaan 541

2

Inspiraakreacties.

Bij dit raadsvoorstel ontvangt u de inspraakrapportage. Deze rapportage geeft u een goed inzicht over het proces van inspraak, de reacties van de bewonersorganisaties en omwonenden en de antwoorden van ons college.

Vooruitlopend op de formele inspraakperiode zijn meerdere contacten met de bewonersorganisaties geweest. Getracht is om maximaal in te gaan op de gestelde vragen en om de suggesties te verwerken in het plan.

Vanaf het begin was de hoogte van het appartementenblok hét grote discussiepunt. De Huismeesters heeft uitgelegd dat de hoogte van 7 lagen het minimum vormt voor de haalbaarheid van het project, waarbij al gerekend is met een maximale onrendabele top. Omwonenden wijzen in dit verband op nadelige effecten als: beperking uitzicht, schaduwwerking, verhoging windoverlast en aantasting woongenot. Ons college erkent dat met de bouw van dit blok ten opzichte van de huidige situatie een verandering optreedt, maar is van mening dat dit in een stedelijke omgeving toelaatbaar is. Op andere plekken in de buurt komen min of meer vergelijkbare situaties voor.

Een gebouw geeft schaduwwerking naar de omgeving. In bijlage 6 van het inspraakrapport is een uitgebreide bezonningsstudie opgenomen. Daarin wordt op verschillende momenten in het jaar de schaduw getoond. Het is gebruikelijk dit alleen op 21 maart/21 september en midden in de zomer zichtbaar te maken. Het buurtplatform heeft gevraagd om diagrammen op meerdere data; daarom zijn die ook gemaakt voor 21 februari/21 oktober en in de winter. De conclusie is dat de schaduwwerking beperkt is, de bestaande bebouwing geeft ook schaduwwerking, de onderste lagen van de (jongeren)flat aan de Zonnelaan liggen aan het einde van de middag gedurende een korte periode in de schaduw.

Ten aanzien van wind heeft onderzoek door een extern bureau uitgewezen dat de windsituatie door het bouwplan op vele plekken gunstiger wordt en slechts op één plek ongunstiger. Per saldo levert het dus een geringe verbetering op.

Er zijn suggesties gedaan voor alternatieven. Het meest besproken alternatief is "spiegelen" van het bouwplan. In de Ruimtelijke Onderbouwing^{plus} Plutolaan 541 en in de inspraakrapportage is hier uitgebreid op ingegaan. Stedenbouwkundig levert spiegelen een onlogisch ontwerp op. De laagbouw komt in die situatie aan de schaduwkant van de hoogbouw te liggen. Ook zou hierdoor de nieuwbouw dicht op de woningen aan de Planetenlaan komen te staan dan in het gepresenteerde plan van Holvast & Van Woerden. Qua hinder zou het alternatief dus voor de één iets opleveren, maar voor anderen een nieuw bezwaar vormen. Ook vormt het stedenbouwkundig gezien geen sterke compositie. In het gepresenteerde bouwplan vormt de hoogbouw de beëindiging en begeleidt de nieuwbouw de knik in de Plutolaan.

Wat levert het bouwplan op?

De Huismeesters investeren in de wijk en bouwen voor 33 jonge huishoudens een passende huurwoning. De huidige situatie is een verrommelde plek die netjes ingevuld wordt en waarover omwonenden mogen meepraten. Er komen jonge werkende mensen (starters) in de buurt, hetgeen positief is voor de leeftijds- en bevolkingsopbouw van de wijk.

Raadsvoorstel - Vaststelling Ruimtelijke Onderbouwingplus Plutolaan 541

3

In het wijkperspectief voor Paddepoel in het kader van het Nieuw Lokaal Akkoord (NLA) wordt als ontwikkelingsrichting een pluriforme wijk genoemd. Hiervoor is een gevarieerd woningaanbod in zowel de koop- als huursector noodzakelijk. Het eenzijdige karakter van de wijk zowel wat betreft woningtypes als bevolkings-opbouw kan daarmee worden omgebogen. Deze huurwoningen passen in die doelstelling en maken onderdeel uit van de binnen het NLA door de corporaties te bouwen 3500 sociale huurwoningen.

Wij stellen u voor te besluiten:

- I. kennis te nemen van de inspraakrapportage Plutolaan 541;
- II. de Ruimtelijke Onderbouwing^{plus} Plutolaan 541 vast te stellen.

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

De burgemeester,

De secretaris,

Jacq. Wallage.

H.P. Bakker.